



NPO 法人 枚方マンション管理組合連合会ニュース 第 67 号

発行責任者 入口 恭子
編集責任者 大森 祥弘

第 81 回交流会を開催

—インターホン、資金の管理など学ぶ—

枚管連は3月2日(土)、労住まきのハイツの集会所で「第 81 回交流会」を開催しました。参加者は「お試し参加」を含め計 48 人でした。「最新インターホンの機能と特徴」の2講演と「なんでも相談」などで、熱のこもった有意義な交流会となりました。参加された皆様に感謝いたします。

交流会では「交流コーヒーブレイク」では、会場の労住まきのハイツから参加者にコーヒーが振る舞われました。なお、企画していましたが「交流ボウリング大会」は、参加希望者が一定の数に至らず、中止しました。当日の配布資料の大半は枚管連のホームページ(ひらかんれんで検索)に掲載しますので、ご自由にご覧ください。

【第 1 部】

最新インターホンの機能と特徴

パナソニック・エコソリューションズ社の森大哲氏が、2種類(「オートロック式のシステムタイプ」と「住戸の玄関との単独タイプ」)のインターホン機器を展示しながら、最新の機能と特徴を丁寧に説明しました。講演の冒頭に「マンションの資産価値」の要素に「カメラモニター付きインターホン」が上位にある調査結果の紹介がありました。



最新機能では「録画機能に充実」が目を引きました。通常の録画(15秒、最大1,000件)に加え、呼出操作開始時にさかのぼって見ることがで

きる「プレイバック再生機能」の実演がされました。(ピンポンダッシュしても、顔の画像記録が残る)

システムタイプでは管理室から住戸の玄関ドアホンや住戸内インターホンに、火災などの緊急放送ができるほか、全館のインターホンに火災鳴動(火事です!火事です!)が可能で機能もあります。さらに、インターホンを使った「住戸間通話」や「エレベーターの点検停止、復旧情報の表示」などの機能の紹介がありました。

無線LANを使ってインターホン~離れた場所でスマートホンやタブレット端末で操作できるオプションなど盛りだくさんの機能を解説しました。

【主な質疑応答】

問 オートロック式のシステムタイプを全面更新した場合の、機器費と設置工事費の合計はどれくらいを見込む必要がありますか。

答 どれだけの機能を付けるかによって変化しますが、1世帯当たり12万円から20万円の範囲内に収まると思います。

問 パナソニックと直接契約を結び、工事することはできますか。

答 当社は機器を提供するメーカーであって、直接工事する権限がありません。ただ、工事ができる代理店を紹介することはできます。

問 停電時のバックアップは?

答 火災時の警報レベルは機能しますが、全体の機能を継続させるだけのバックアップはありません。

問 現在、システム用の配線がありません。無線で全体のシステムを組むことは可能ですか。

答 無線のみでシステム全体を構築することは困難です。

【第2部】交流コーヒープレイク

2つの講演の間に約30分間の「交流コーヒープレイク」を設けました。参加者はマンション名と氏名のネームプレートを首にかけ、マンション内の課題や理事会運営上の悩みなどを自由に話し合いました。



【第3部】 管理組合資金の管理 保全と運用

枚管連顧問の片山幸則氏が参加者に配布された「ミニ読本 管理組合資金の管理(23頁)」の骨子を講演しました。この中で「資金の入りと出」の両方を管理する重要性を強調、100戸のモデルマンションを設定し、具体的な数字を使って解説しました。

「保全と運用」については各種金融商品のうち、「決済性預金」と「マンション住まい・る債」を重点的に説明しました。

講演のあと、「住まい・る債」の購入を決定した事例として枚管連会長兼ルモン枚方公園理事長の入口恭子氏が具体的な議案書の作成に必要な内容を説明しました。入口氏は「債権という言葉だけで抵抗感がある組合員もいます。丁寧な説明が大切」と強調しました。

【枚管連会員の事前調査のまとめの一部】

■資金の預け先(20組合対象)

分類	比率	分類	比率
普通預金	80%	ゆうちょ銀行	15%
定期預金	85%	すまい・る債	45%
決済性預金	50%	積立型の保険	45%

平成25年度の全国マンション総合調査(カッコ内数字)と比較すると「決済性預金(22.9%)」「すまい・る債(21.2%)」「積立型の保険(15.2%)」の活用が多いことが特徴です。

■ペイオフ対策としての分散保全

分散保全していない	40%(8組合)
分散保全している	60%(12組合)

分散保全している管理組合で最大の金融機関数は「17行」で、当該組合から「理事長が代わるたびに名義変更の手続きが大変」との報告がありました。

■「住まい・る債」購入の概要(9組合対象)

・「住まい・る債」を知ったきっかけ

管理会社のすすめ	4	組合員のすすめ	2
他の管理組合	2	ネット情報	1

・1当たりの口数(1口、50万円)

2口(100万)	1	20口(1000万)	4
12口(600万)	1	50口(2500万)	1
16口(800万)	1	120口(6000万)	1

・「住まい・る債」の満足度

満足している	8	普通	1
--------	---	----	---

【第4部】 なんでも相談

なんでも相談記入用紙に書かれた相談内容に対して枚管連役員が対応しました。

主な相談は①工事の必要性、金額の判断がつかない②管理会社経由と業者との直接契約のメリット、デメリットは②メーカー系点検から独立系点検への変更事例。

対応 工事の必要性については経験のある枚管連会員に問い合わせると有益な助言を得ることがあります。金額に関しては「相見積もりを取る」ことが基本になります。見積もり依頼業者が不明な場合は、枚管連の「会員メーリングリスト」を活用する方法があります。

管理会社経由と業者との直接契約は、一概にどちらかが有利かは言えないことがあります。結局、契約に関しては相見積もりを取り、ケースバイケースで判断することになります。エレベーター点検業務を独立系に変更した事例は、多くはないものの、枚管連会員で複数あります。

*交流会参加者アンケートの結果は4面に

ちょっと教えて マンション管理 Q & A

マンション管理は建物の維持管理だけでなく、多くの活動があります。理事をはじめ区分所有者が、活動を進めるうえで、「あれ、これはどうなっているのかな」など基本的な疑問に答えるシリーズを広報紙に連載することにしました。

理事等を経験すると「当たり前」のことも多くありますが、再確認をするうえで、お読みください。

総会の成立と可決要件

問 当マンションの規約では「総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」とあります。ある組合員から「100 戸のマンションでは 50 人以上の出席が必要のはいずれもありません。総会会場には 20 人もいない。これでは総会は成立していないのではないか」との指摘がありました。



答 説明を簡略化するため「1 組合員＝1 議決権」として 100 戸のマンションで考えてみます。まず、「出席」の意味ですが、これは「実出席（実際に総会会場に来た組合員）」と「議決権行使書を提出した組合員」「委任状を提出した組合員」の合計を指します。

標準管理規約にも「書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす」と規定しています。このため、仮に総会会場に 10 人しか来なくても、議決権行使 20 人と委任状 20 人あれば計 50 人の出席として、総会は成立します。

問 「普通決議」に関する規約は「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する」となっています。100 戸（100 議決権）のマンションでは、最低いくらの賛成があれば議案は成立するのですか。

答 50 人の出席の場合、少なくとも過半数である 26 人の賛成で議案は成立します。100 の過半数ではありません。

普通決議と特別決議の可決要件は大差

問 規約改正などの「特別決議」は、規約では「組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する」となっています。普通決議の過半数要件に大差がないように思いますが。

答 普通決議と特別決議の可決要件には大きな差があります。100 戸の場合、特別決議は「4 分の 3 以上の組合員と、4 分の 3 以上の議決権の賛成」があって、議案は成立します。少なくとも 75% の賛成が必要になり、普通決議の最低 26% とは大差があります。このため「使用細則（改正等は普通決議）」で定めるような細かなルールを規約に定めると、改正のハードルが高くなってしまいます。

問 大型マンションのため、総会で「拍手により、賛成多数」と議長が宣言し、議案を可決承認しました。これでもいいのですか。

答 法律的には「賛否を問うための方法」については、特段の制約はありませんが、あまり好ましいとは言えません。避けた方が無難です。特に「75% 以上の賛成が絶対要件」の特別決議などは票数の確認が不可欠と言えます。

問 しかし実出席者が 100 人近い大型マンションで「賛成」「反対」「棄権」などを、議案ごとに挙手で数えるのは時間が掛かりすぎます。

答 別に賛成から挙手する必要がありません。「反対」や「棄権」から挙手し、「残り数は賛成」とすれば、議案ごとの票決結果が明確になります。議事録に「賛成〇票」「反対〇票」「棄権〇票」と記載しておれば、票数を巡って後日、トラブルになることを避けることができます。

（この稿、了）

第 81 回交流会参加者アンケート

第 81 回交流会では参加者にアンケートを取りました。主な結果は下記通りです。

第 1 部「最新インターホンの機能と特徴」	
・とても参考になった	8 票
・参考になった	21 票
・どちらともいえない	1 票
・参考にならない	1 票
第 3 部「管理組合資金の管理 保全と運用」	
・とても参考になった	14 票
・参考になった	17 票
・どちらともいえない	0 票
・参考にならない	0 票

次の交流会について

次の交流会については、5 月末開催をメドに枚方市の後援を頂く交渉をしています。開催日時、会場等の詳細が決まり次第、皆様にご案内いたします。

現時点で検討しているテーマは下記の 2 つです。

テーマⅠ、「管理組合の広報活動の重要性」

管理組合運営には、区分所有者をはじめとする居住者の合意形成が不可欠です。そのための広報活動には管理組合ニュース（理事会だよりなど）のほか、総会議案書、解説書、説明会などがあります。広報活動を通じて「説明責任を果たし、円滑な合意形成を得るには、どのような文書作成が必要か」を、具体的事例を交えて解説します。

*「ミニ読本 広報活動の重要性とコツ〜いかにして円滑な合意形成を図るか〜」を参加者にプレゼントします。

テーマⅡ「雑排水管清掃と更新」

マンションを適切に維持管理するには建物に加え設備の管理があります。その一つである雑排水管について、専門家が清掃の必要性と最新技術を説明するとともに、老朽化で更新期を迎えたマンション向けに「基本的な考え方」を解説します。

枚管連の紹介

NPO（特定非営利活動）法人・枚方マンション管理組合連合会（略称、枚管連）は、枚方市内の管理組合の自主的な集まりです。2、3カ月に 1 度の交流会を中心に情報交換、経験交流の事業を行っています。



- 毎月毎月、管理費・修繕積立金を払っているけど、他のマンションに比べて高すぎない？
- 大規模修繕工事を効率的に進めるには、どうしたらいいの？
- 管理会社の対応に困っているんだけど、誰に相談していい

のかよくわからない。

▲交流会などを通じてマンション管理で困ったことなどへの対応や、最新の関連情報などを提供します。

▲マンション管理組合の役員、組合員の方は、事前申込みによりどなたでも参加できます。

▲交流会への「お試し参加」は無料で、枚管連への入会義務もありません。



年会費	団体会員	12,000 円 + 比例費（戸数×90 円）比例費は 256 戸以上 23,000 円で固定
	個人会員	4,800 円

【枚管連への問合せ・連絡窓口は】

副会長：立石 裕稔 TEL 090-3825-9751

e-mail：h-tateishi@u01.gate01.com

【編集後記】盤上のアルファというドラマをみています。一生懸命だが報われない棋士の一生懸命さを多くの人たちがしっかり見ている、時を隔てもその棋士が新聞記者を通じて支えられて活躍するというものです。私も多くの方々から支えられて我がマンションの今を支えているつもりです。そうです。「誰かがあなたを見てくれている」と信じてマンション管理に取り組んでいこうではありませんか。（大森 記）